

Bản án số: 98/2022/DSPT.

Ngày: 19- 05 -2022

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Ngọc Dung;
Bà Đặng Thị Ánh Bình,

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình- Cán bộ
Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý: 59/TLPT- DS, ngày 25 tháng 02 năm 2022. Về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DSST, ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **92/2022/QĐ-PT**, ngày 04 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Châu Văn Kh, sinh năm 1962 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Châu Văn Kh: Luật sư Trương Hoàng S – Văn phòng Luật sư Anh S – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1973 (có mặt).

Nơi cư trú: đường H, phường L, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: ấp Ph, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1940 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp Tr, xã P, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

2/ Bà Huỳnh Thị Thiên Th, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3/ Chị Nguyễn Bửu Q, sinh năm 2000 (vắng mặt).

4/Chị Nguyễn Thiên Tr, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: đường H, phường L, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Th, chị Q; người đại diện theo pháp luật của chị Tr: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1973 (có mặt).

Nơi cư trú: đường H, phường L, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Anh Châu Trường H, sinh năm 1987 (có mặt, con ông Kh)

6/ Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1962 (vắng mặt, vợ ông Kh)

Đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Châu Văn Kh, sinh năm 1962 (có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

7/ Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Th – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc L – Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Tam Bình (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Châu Văn Kh – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/6/2013 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Châu Văn Kh trình bày như sau:

Vào ngày 24/8/2004, ông Kh có chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích là 60m² (đất thổ cư), chiều ngang 5m, dài 12m, với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 60m², mặt lộ giới nếu thuộc đất công cộng thì không tính tiền, còn nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả thêm tiền phần này. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này các bên chỉ xác lập bằng lời không có ghi trong hợp đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay, đã nhận tiền và giao đất cho ông T quản lý và canh tác cho đến nay. Hiện nay ông Nguyễn Đức T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra cụ Nguyễn Thị M (mẹ), bà Nguyễn Thị O (vợ) và anh Châu

Trường H (con) của ông Kh và các nhân chứng ông Nguyễn Văn H2, ông Huỳnh Văn H1 cùng ký “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*”. Giấy chuyển quyền sử dụng đất là do bà Nguyễn Thị O (vợ ông Kh) viết.

Ông Kh chuyển nhượng diện tích 60m² đất; phần mặt lộ giới ông Kh để cho ông T sử dụng không có chuyển nhượng cho ông T. Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 83,1m². Trong đó có 23,1m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3.

Nay ông Kh yêu cầu ông T trả lại cho ông Kh phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3 diện tích là 23,1m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 40 do ông Nguyễn Đức T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức T trình bày:

Vào ngày 24/8/2004, ông Kh có chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích là 60m², chiều ngang 5m, dài 12m, với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Khi thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này bao gồm phần đất 60 m² đất thổ cư và mặt lộ giới, việc chuyển nhượng có lập giấy tay, đã nhận tiền và giao đất cho ông T đã cất nhà trên phần diện tích 60m² và canh tác cho đến nay. Hiện nay ông Nguyễn Đức T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng có cụ Nguyễn Thị M (mẹ), bà Nguyễn Thị O (vợ) và anh Châu Trường H (con) cùng ký tên. Có ông Nguyễn Văn H2, ông Huỳnh Văn H1 làm chứng. Giấy mua bán đất do vợ ông Kh là bà Nguyễn Thị O viết.

Ngoài phần đất thổ cư ông T nhận chuyển nhượng của ông Kh là 60m² đất thổ cư và còn kèm theo phần mặt lộ giới là thuộc quyền sử dụng của ông T với giá là 50.000.000đồng.

Nay ông T không đồng ý theo yêu cầu ông Kh trả lại cho ông Kh phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3 diện tích là 23,1m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 40, trong diện tích tổng là 83,1m² do ông Nguyễn Đức T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không ý kiến gì khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O có ông Kh làm đại diện trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Kh ngoài ra không ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thiên Th, chị Nguyễn Bửu Q, em Nguyễn Thiên Tr có ông T làm đại diện trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông T ngoài ra không ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị M có yêu cầu xin vắng mặt tại các phiên họp, kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai

chứng cứ và hòa giải, xét xử, không yêu cầu trợ giúp pháp lý và không có tranh chấp hay ý kiến gì đối với yêu cầu của ông Kh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2011/DS.ST ngày 29 tháng 7 năm 2011, Tòa án nhân dân huyện Tam Bình đã quyết định:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Kh, bà O lập ngày 24/8/2004 là hợp pháp.

Cho ông Nguyễn Đức T được quyền sử dụng phần đất hợp pháp tại thửa 16 (thửa cũ 1291), loại đất ở nông thôn, diện tích đo đạc thực tế bằng 83,2m² (trong đó có 43,6m² công nhận chính thức và tạm giao 39,6m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình hương lộ 26 tháng 3), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông T đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí khảo sát đo đạc định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Ngày 06/7/2012, ông Kh có đơn khiếu nại xem xét giám đốc án không đồng bản án sơ thẩm: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 03/2013/QĐ.GĐT – DS ngày 27 tháng 02 năm 2013, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 02/2012/KN-GĐT-DS ngày 26/12/2012 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2011/DSST ngày 29/7/2011 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đức T với bị đơn là ông Châu Văn Kh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 02/5/2013, Tòa án nhân dân huyện Tam Bình thụ lý lại vụ án, thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T, Ngày 07/6/2013 ông T rút yêu cầu khởi kiện. Ngày 07/6/2013 bị đơn ông Châu Văn Kh có đơn khởi kiện đối với ông T, xác định tư cách và đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022 ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, quyết định:

Áp dụng các Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 689, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005; Điểm b.3, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Châu Văn Kh về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T trả lại phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3 diện tích là $23,1\text{m}^2$, thửa số 16, tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Có trích đo bản đồ khu đất kèm theo*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí, án phí, quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án của các đương sự

Ngày 17/01/2021, ông Châu Văn Kh kháng cáo. Nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn Kh buộc ông Nguyễn Đức T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần diện tích đất thổ cư là $23,1\text{m}^2 \times 10.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 231.000.000 \text{ đồng}$.

Buộc ông Nguyễn Đức T phải chịu toàn bộ chi phí khảo sát đo đạc.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Tại đơn khởi kiện ngày 07/06/2013 ông Kh khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đức T trả lại cho ông Kh $23,2\text{m}^2$ đất dư tại thửa đất 1291 (thửa mới 116); không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2004.

Khi ông Kh và ông T thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Kh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc quy hoạch mở rộng hương lộ 26/3 chưa được cắm mốc giới; thực hiện hợp đồng ông Kh chỉ cắm mốc giao đất cho ông T diện tích 60m^2 còn phần đất thỏa thuận “mặt lộ giới” không cắm mốc cũng như không xác định diện tích. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Kh đã giao đất cho ông T sử dụng và ông T tiến hành xây dựng nhà. Đến năm 2008, ông Kh được cấp giấy chứng nhận (đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T) với thửa đất 1291, diện tích $83,2\text{m}^2$ và sơ đồ thửa đất thể hiện trong đó có phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, phần đất mở rộng lộ. Do đó, ông Kh xác định phần đất ông Kh và ông T thỏa thuận “mặt lộ giới” tại hợp đồng ngày 24/8/2004 là phần đất thuộc vị trí mở rộng lộ, còn phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, ông Kh có thỏa thuận với ông T nếu bị thu hồi làm lộ thiếu thì ông Kh sẽ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T nếu dư diện tích thì ông T phải trả tiền thêm cho ông Kh cho nên không phải là phần đất chuyển nhượng ngày 24/8/2004.

Ngoài ra ông Kh cũng khẳng định nếu không sử dụng phần đất hàng lang bảo vệ an toàn công trình thì ông T không có lối đi ra đường huyện 45 (hương lộ 26/03) và không cung cấp tài liệu chứng cứ bổ sung.

Anh Châu Trường H trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Kh.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Thống nhất nội dung của bản án sơ thẩm. Ông T xác định không có thỏa thuận với ông Kh nội dung nếu bị thu hồi làm lộ thiếu thì ông Kh sẽ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T

nếu dư diện tích thì ông T phải trả tiền thêm cho ông Kh. Ông T xác định phần đất “ mặt lộ giới” là phần đất phía trước liền kề với phần đất 60m² Yêu cầu kháng cáo của ông Kh ông T không chấp nhận.

Trình bày phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Từ đó những phân tích trên, quan điểm của Kiểm sát viên, đề nghị Hội đồng xét xử :

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Văn Kh.

- Sửa một phần bản án dân sự

+ Công nhận cho ông Nguyễn Đức T phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3, diện tích là 23,1m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ 40, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình cấp 23/10/2012.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Kh là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn nên không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án sơ thẩm xét xử ngày 06/01/2022 đến ngày 07/01/2022 ông Châu Văn Kh có đơn kháng cáo nên kháng cáo của ông Kh là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo ông Châu Văn Kh buộc ông Nguyễn Đức T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần diện tích đất thổ cư là 23,1m² x 10.000.000 đồng /m² = 231.000.000 đồng.

[2.1] Yêu cầu khởi kiện: Ông Châu Văn Kh xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2004 giữa ông Kh và ông T. Tại đơn khởi kiện ngày 07/06/2013 ông Kh khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đức T trả lại cho ông Kh 23,2m² đất dư tại thửa đất 1291 (thửa mới 116); Bị đơn ông Nguyễn Đức T không có yêu cầu phản tố trong vụ án; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất: Ông Châu Văn Kh và ông T đều thừa nhận nguồn gốc đất thửa 116 (thửa cũ 1291), diện tích 83,2m², loại đất ở nông thôn tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long là của ông Châu Văn Kh.

Ông Châu Văn Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 59154/QSDD ngày 07/05/2008 với số thửa 1291, diện tích 83,2m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Hiện nay ông Nguyễn Đức T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 716128, sổ vào sổ CH 08956 cấp ngày 23/10/2012 đối với thửa đất 16, diện tích 83,1m², loại đất ở nông thôn tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

[2.3] Ông Châu Văn Kh, cụ Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị O, anh Châu Trường H và ông Nguyễn Đức T đều thừa nhận các đương sự có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại tại “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 24/8/2004.

Ông Châu Văn Kh, cụ M, bà O, anh H thừa nhận đã giao đất cho ông T canh tác sử dụng từ năm 2004 và ông T cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Xét ông Kh cho rằng chỉ chấp nhận chuyển nhượng cho ông T diện tích 60m² và yêu cầu ông T trả lại phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3 diện tích 23,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long là không có căn cứ chấp nhận, bởi:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/08/2004 giữa ông Kh và ông T xác định thỏa thuận có có hai phần đất gồm: Phần diện tích 60m² (ngang 5 mét x chiều dài 12 mét) và phần đất các đương sự thỏa thuận “mặt lộ giới”. Ông Kh cũng thừa nhận tại thời điểm ông Kh và anh T xác lập việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Kh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ cầm mốc giao cho anh Kh phần diện tích 60m² còn phần đất thỏa thuận “mặt lộ giới” thì không có cầm mốc giao đất cũng không xác định mốc lộ giới hương lộ 26/3 sẽ được mở rộng đến đâu.

Ông Kh cho rằng đến năm 2008 ông Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 59154, cấp ngày 07/05/2008 thửa đất 116 (thửa cũ 1291) theo sơ đồ thửa đất thì thửa đất 116 gồm có 03 phần gồm: phần đất thổ

cư (có chiều ngang 05 mét, chiều dài 16,5 mét); phần đất thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình hương lộ 26/3; phần đất mở rộng lộ (BL). Do đó ông Kh xác định phần đất ông Kh và ông T thỏa thuận tại “ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/8/2004 thì phần đất “ mặt lộ giới” chính là phần đất mở rộng lộ, không phải phần đất thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình hương lộ 26/03.

Ông Nguyễn Đức T cho rằng phần đất: mặt lộ giới “giữa ông T và ông Kh tại “ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/8/2004 là phần đất phía trước liền kề với phần đất diện tích 60m².

Xét theo quy định tại điều Điều 121 Bộ luật dân sự (Điều 135 BLDS năm 1995) quy định: Giao dịch dân sự có nội dung không rõ ràng, khó hiểu, được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì việc giải thích hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 404 BLDS (Điều 408 BLDS năm 1995); Điều 404 BLDS quy định: khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng.

Do đó, xét về mặt ý chí của các đương sự trước, tại thời điểm và thực hiện. Như vậy, trước và thời điểm xác lập hợp đồng ông Kh biết ông T nhận chuyển nhượng đất là để xây dựng nhà ở thì phải có lối đi và mặt trước của ngôi nhà nên hiểu “mặt lộ giới” các đương sự thỏa thuận là phần đất phía trước tiếp giáp liền kề với phần đất 60m² là phù hợp với thực trạng thửa đất thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình hương lộ 26/03.

Ông Châu Văn Kh cho rằng có thỏa thuận với ông T nếu sau khi làm lộ nếu dư đất thì phải trả tiền thêm, thiếu thì ông Kh sẽ bù đất việc này ông T không thừa nhận, ông Kh không có chứng cứ chứng minh.

-Xét ông Kh kháng cáo yêu cầu ông T phải nộp chi phí khảo sát đi đặc là không có căn cứ theo quy định tại Điều 161 BLTTDS.

Ông Kh kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn Kh là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên HĐXX quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kh.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kh, ông Kh phải nộp án phí phúc thẩm nhưng ông Kh là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm cho ông Kh.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Châu Văn Kh

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Áp dụng các Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 689, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005; Điểm b.3, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Châu Văn Kh về việc ông Châu Văn Kh yêu cầu ông Nguyễn Đức T trả lại phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3 diện tích là 23,1m², thửa số 16, tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *(Có trích đo bản đồ khu đất kèm theo).*

2/ Về chi phí giám định và định giá tài sản:

Ông Kh phải chịu số tiền chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản mà đương sự phải chịu là 3.888.500đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản mà ông Kh đã nộp là 3.889.200đồng nên ông Kh được nhận lại số tiền còn thừa là 700 đồng (đã nhận xong).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Kh là người cao tuổi nên ông Kh được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn lại cho ông Kh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.740.000đồng theo biên lai thu số No 015287 ngày 30/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

4.2/Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Kh (người cao tuổi).

Các phần khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC.
- VKSND TVL.
- CA TAND TVL.
- TAND . H.TPVL
- Chi cục THADS. TPVL.
- Các đương sự.
- Lưu HS; TNV, TDS

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Duy Mỹ Ngọc